

## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

### ET AUX SECTEURS UB1, UB2, UB2a, UBa, UBb UBc et UBrn.

Les secteurs UB1 et UB2 correspondent à des zones spécifiques liées au périmètre de protection instauré autour du dépôt de chlore liquéfié. Dans ces secteurs, l'arrêté préfectoral d'autorisation n° 2004/163 du 22 octobre 2004 s'applique.

Les secteurs UB1 et UB2a ne sont pas raccordés au dispositif d'assainissement collectif.

Le secteur UBrn est une zone exposée à des risques de mouvements de terrains : l'atlas départemental des mouvements de terrain – année 2000 y définit une zone de reptation (voir le rapport de présentation, page 52 du dossier de révision du PLU).

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### II - SONT INTERDITS

2.1 Dans l'ensemble de la zone :

2.1.1 Les constructions destinées :

- à la fonction d'entrepôt
- à l'industrie
- les abris de pêche et de chasse
- les bâtiments à usage agricole

2.1.2 LES INSTALLATIONS CLASSEES SUIVANTES :

- soumises à autorisation

2.1.3 CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES

- les caravanes isolées
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

#### 2.1.4 LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

- les habitations légères de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs

#### 2.1.5. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
  - les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le P.L.U.
  - les affouillements et exhaussements des sols de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 mètres de dénivelé

#### 2.2. Dans le secteur UB1 :

- La construction de locaux habités ou occupés par des tiers, situés à l'extérieur de l'établissement où sont implantés les réservoirs considérés, à l'exception des installations industrielles classées au titre du Code de l'Environnement, ayant un effet limité et ne représentant pas une augmentation potentielle des risques.
- Les voies de circulation extérieures à l'établissement dont le trafic est supérieure à 200 véhicules par jour autres que les portions de voies utiles à la desserte de l'établissement.
- Les voies ferrées autres que les portions de voies utiles à la desserte de l'établissement et les lignes sans trafic voyageurs ou comportant un trafic voyageurs essentiellement local.

#### 2.3. Dans les secteurs UB2 et UB2a :

- Toutes constructions de grande hauteur au sens de l'article R 122.2. du Code de la Construction et de l'Habitat ;
- Les établissements recevant du public des 1ères, 2ème, 3ème et 4ème catégories comme définies dans les articles GN1 et GN2 de l'arrêté du ministre de l'intérieur du 25 juin 1988 portant règlement de sécurité dans les établissements recevant du public et les aéroports.
- Les autoroutes et routes à grande circulation au sens de l'article R 26 du code de la route, dont le débit dépasse 2000 véhicules par jour.
- Les voies ferrées ouvertes au transport de voyageurs classées grandes lignes.

## ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### I - SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

Néant

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

#### - Accès

. Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

. Les accès des riverains sur les R.D. 172 et 29 sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

#### - Voirie

. Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

#### - PROTECTION DES SENTIERS ET DES CHEMINS

En application de l'article L.123.1.6 du Code de l'Urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par les

symboles  et , est mise en oeuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et des paysages.

### ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### - EAU POTABLE

. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### - ASSAINISSEMENT

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif, (collecte+épuration) le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire.

Toutefois, dans les secteurs UB1 et UB2a non raccordables au réseau collectif, l'assainissement autonome de type individuel ou groupé sera obligatoire dans les limites de la réglementation.

## ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains en zone UB1 et UB2a devront avoir une superficie minimale de 800 m<sup>2</sup> afin de permettre la réalisation d'un assainissement autonome.

## ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite :

6.1.1 De l'alignement des voies automobiles

6.1.2 Du recul d'alignement indiqué au plan

6.2. Néanmoins

6.2.1. Pour les unités foncières concernées par une zone d'implantation obligatoire de façade, la façade sur rue des constructions à usage d'habitation y sera édifiée en totalité.

6.3 Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile

Face à l'alignement d'une voie automobile publique ou privée commune, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder une fois sa distance à l'alignement opposé, soit:  $H \leq L$ .

6.4 En cas de transformation ou extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

6.5. Les constructions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés en limite ou en recul des voies automobiles.

## **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée

7.2 Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

7.3 Hauteur relative par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder 3 fois sa distance à la (ou aux) limites(s) séparatives(s) qui ne jouxte(nt) pas la construction, soit  $H \leq 3 L$ .

7.4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

7.5. *Les constructions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en recul ou en limites séparatives de l'unité foncière.*

## **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription, sauf:

. Pour les bâtiments annexes et dépendances (en dehors des garages et des piscines couvertes), dont l'emprise au sol est limitée à 30 m<sup>2</sup>, surface cumulée, extensions comprises et par unité foncière.

. Pour les abris de jardin dont l'emprises au sol est limitée à 20 m<sup>2</sup>, extension comprise et par unité foncière.

**ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

## 10.1 Hauteurs relatives (rappel des articles 6 et 7)

- Face à l'alignement d'une voie automobile  
soit  $H \leq L$ ;
- Par rapport aux limites séparatives  
soit  $H \leq 3 L$  ;

## Hauteur maximale

10.2.1 La hauteur des constructions nouvelles ne devra pas excéder 10 mètres à la faîtière en zone UB, 12 mètres à la faîtière dans le secteur UBa, 8 mètres à la faîtière dans le secteur UBb et 6 mètres à la faîtière dans la zone UBc, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc....

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

10.2.2. Cette hauteur toutes superstructures comprises, est limitée à 3,50 mètres pour les abris de jardins et de 5 mètres pour les annexes et dépendances.

10.3 En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.4 Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas pour les édifices publics monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs.

**ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

11.1. Pour les éléments paysagers repérés au plan\* (type calvaire...)

- tout déplacement est toléré à condition d'une part de conserver l'élément paysager sur le domaine public ou en limite domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public,

## 11.2. Toitures – volumes

11.2.1. La toiture terrasse ou à une seule pente est interdite sauf pour les ouvrages d'intérêt général

11.2.2. Les couvertures terrasses et toitures à une pente pourront toutefois être autorisées pour les adjonctions à des bâtiments existants ou pour de petits bâtiments sur cour inférieurs à 30 m<sup>2</sup> de SHOB. Cette règle ne concerne pas les équipements d'infrastructure.

**ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

12.2 Pour les constructions nouvelles ou les transformations, suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- Constructions à usage d'habitation :
  - 1 emplacement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette
- Construction à usage de bureaux, services, commerces :
  - 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette.

Cependant, pour toute construction d'une surface hors oeuvre nette supérieure à 500 m<sup>2</sup> pour les bureaux et services ou de 200 m<sup>2</sup> pour les commerces, il sera procédé à un examen au cas par cas pour déterminer le nombre d'emplacements de stationnement à créer.

- Immeuble comportant des salles de réunions, de spectacles, de conférences, etc. :
  - 2 emplacements pour 10 places.
- Hôtels et restaurants :
  - 1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
  - 7 emplacements pour 10 chambre d'hôtel.

12.3 La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle des constructions et installations les plus directement assimilables à celles-là

12.4 Pour toutes les constructions, en cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain d'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des voitures particulières, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 300 m de l'opération, les surfaces qui lui font défaut (éventuellement par obtention d'une concession à long terme dans des parcs de stationnement ouverts au public) et qui ne pourront, de ce fait, être comptabilisées pour une autre opération.

**ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Pas de prescription

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription

